



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 76789

Texte de la question

Mme Nathalie Appéré appelle l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des affaires étrangères et du développement international, chargé du commerce extérieur, de la promotion du tourisme et des Français de l'étranger sur la situation des investisseurs en résidences de tourisme. En effet, depuis plusieurs années, nos concitoyens se voient proposer des produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme. Ces défiscalisations portent sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées. Il semblerait cependant que de nombreux copropriétaires soient victimes de gestionnaires défaillants voire malhonnêtes, profitant de leur notoriété pour tirer le plus grand bénéfice possible de ces opérations. Ainsi, certains groupes n'honorent plus leurs baux et le paiement des loyers et ce en toute impunité du fait d'une carence de législation en la matière. Aussi, il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour protéger efficacement ces investisseurs, sujets à des pratiques abusives de la part de promoteurs de résidences de tourisme peu scrupuleux.

Texte de la réponse

La résidence de tourisme est un produit d'investissement immobilier locatif qui draine l'épargne des particuliers et des investisseurs institutionnels avec une garantie d'exploitation sur une durée minimale de 9 ans. Le concept a été conçu dans les années 1970 pour faciliter la création rapide d'un parc de locations touristiques dans les stations de sports d'hiver. Les dispositifs fiscaux spécifiques mis en place dans les années 90 afin de lutter contre la crise immobilière ont contribué à favoriser l'investissement dans les résidences de tourisme dans un triple objectif d'aménagement du territoire, de développement de l'activité économique et d'investissement immobilier. Pour les personnes physiques, l'achat en résidence de tourisme constitue un placement financier assorti d'avantages fiscaux (récupération de la TVA l'investissement et réductions d'impôts sous certaines conditions). Si de nombreuses résidences ont ainsi pu être réalisées et exploitées à la satisfaction de toutes les parties concernées, d'autres ont pu être construites dans des zones plus risquées au plan de l'exploitation et confiées à des petites sociétés exploitantes qui ne sont pas toujours parvenues à garantir la rentabilité auprès des propriétaires-investisseurs. A la suite de quelques défaillances retentissantes et des conséquences préjudiciables qui en résultent pour les investisseurs, ces situations ont fait l'objet de sévères critiques ces dernières années. Face à ces constats, l'ensemble des dispositifs fiscaux n'a pas été renouvelé à échéance. Seul, le dispositif prévu à l'art. 199 du code général des impôts qui concerne l'investissement dans les résidences de tourisme mais également les résidences pour personnes âgées, les résidences étudiantes et les établissements de soins de longue durée, a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2016 par la loi de finances pour 2013. Par ailleurs, afin de sécuriser les investisseurs et de limiter les risques de défaillances des exploitants, le gouvernement a pris un certain nombre de mesures législatives et réglementaires (loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, loi de finances pour 2010 du 30 décembre 2009 ; décret du 5 mai 2009 : - obligation pour le vendeur de diffuser aux futurs acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme des documents de commercialisation comprenant des informations précises sur les caractéristiques des baux qu'ils seront amenés à signer avec l'exploitant ainsi que

sur l'identité du gestionnaire retenu ; - non-possibilités de résiliation triennale pendant la durée initiale de 9 ans concernant les baux commerciaux entre exploitants et propriétaires de résidences de tourisme ; - obligation pour un exploitant de résidences de tourisme qui gère plusieurs établissements de tenir des comptes d'exploitants distincts par établissements, de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande et de fournir, une fois par an, un bilan détaillé de l'année écoulée à l'ensemble des propriétaires ; - suppression de la nécessité d'un reversement intégral de la TVA en cas de défaillance de l'exploitant de la résidence ; - possibilité d'une imposition des produits de la location dans la catégorie des revenus fonciers en cas d'indexation d'une part minoritaire du loyer sur le chiffre d'affaires ; - non remise en cause de la réduction d'impôt dans le cas où les propriétaires, si la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue après un délai d'un an et si ces derniers détiennent ensemble au moins 50 % des logements de la résidence, substituent au gestionnaire défaillant une entreprise ou un ensemble d'entreprises qui assurent les mêmes prestations pour la période de location restant à courir. En plus de ces mesures de facilitation et de sécurisation, les fédérations de professionnels (syndicat national des résidences de tourisme, fédération nationale des associations de propriétaires en résidences de tourisme) ont souhaité améliorer le dialogue avec les investisseurs, convaincus de la persistance de difficultés, en élaborant une charte de bonnes pratiques visant à encadrer les pratiques des exploitants et à instaurer un dialogue constructif et transparent avec les propriétaires.

Données clés

Auteur : [Mme Nathalie Appéré](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 76789

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Commerce extérieur, tourisme et Français de l'étranger

Ministère attributaire : Commerce extérieur, tourisme et Français de l'étranger

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [24 mars 2015](#), page 2076

Réponse publiée au JO le : [13 octobre 2015](#), page 7721